

Kommune København	Kommunennummer 101	Medhold Lejer
Indbringelsesdato 03.10.2012	Afgørelsesdato 23.03.2011	Dato for offentliggørelse 07.08.2012
Primære lov Boligreguleringsloven Kap. IV A. Huslejeregulering for mindre ejendomme § 29 b-29 e § 29 c, 2. pkt.	Afgørelsesnummer 155	Besigtigelse Lejlighed ikke besigtiget

Sagsnummer

2010-183976

2200 København N

Lejens størrelse i udlejet ejerlejlighed

I brev af 20. december 2010 har udlejer indbragt ovennævnte afgørelse.

Huslejenævnets afgørelse er indbragt for ankenævnet efter boligreguleringslovens § 44, stk. 1. Sagen blev indbragt for huslejenævnet af lejeren og huslejenævnet behandlede sagen efter lejelovens § 106, nr. 1, sammenholdt med boligreguleringslovens § 29 c.

Ankenævnets afgørelse:

Ankenævnet har vedtaget at stadfæste huslejenævnets afgørelse.

Dette medfører, at den årlige leje nedsættes fra 72.000 kr. til 47.600 kr., svarende til 850 kr. pr. m². Denne leje er inklusive afsætning til indvendig vedligeholdelse af lejemålet med 40 kr. pr. m², men eksklusive bidrag til varme og antenne.

Det bemærkes, at lejen ikke omfatter den efter lejemålets indgåelse installerede altan.

Lejenedsættelsen har virkning fra lejemålets begyndelse den 15. september 2009.

Nedsættelsen af lejen medfører, at depositum og forudbetalt leje skal nedsættes til hver 11.900 kr.

Udlejer har pligt til at tilbagebetale lejeren for meget betalt leje, depositum og forudbetalt leje med tillæg af renter efter renteloven fra betalingsstidspunkterne.

Der henvises desuden til reglerne i lejelovens § 113 a, jf. bilag. Tilbagebetaling af for meget betalt leje, depositum, forudbetalt leje og renter efter den 1. maj 2011 anses som en overtrædelse af disse bestemmelser.

Huslejenævnets afgørelse:

Huslejenævnet lagde til grund, at det lejede er en udlejet andelslejlighed.

I afgørelsen noterede huslejenævnet, at lejemålet er begyndt den 15. september 2009 og at den årlige leje er 72.000 kr. eksklusive bidrag til varme og antenne. I depositum er betalt 18.000 kr. Det samme beløb er betalt i forudbetalt leje. Pligten til indvendig vedligeholdelse påhviler udlejer. Det lejedes bruttoetageareal er 56 m².

Ved besigtigelse af lejemålet konstaterede huslejenævnet, at lejligheden er udstyret med fjernvarme, termoruder, lille toiletrum med håndvask, håndklædetørrer, bruser på vægbeslag, bruseforhæng, vægfliser, gulvklinker og ventilator. Der er et pænt elementkøkken med gaskomfur med ovn af børstet stål, emfang, opvaskemaskine, køle-/fryseskab, el-spots under hylde opsat på væg samt trægulv.

Herefter nedsatte huslejenævnet den årlige leje efter boligreguleringslovens § 29 c til 72.000 kr. eksklusive varme- og antennebidrag.

Ankegrunde:

Indledningsvis oplyser udlejer, at lejligheden ikke er en andelsbolig, men en ejerlejlighed.

Det gøres gældende, at huslejen er fastsat efter bedste overbevisning, og at udlejer har forhørt sig hos ejendomsmæglere. Af skattemæssige årsager er en revisor tilknyttet udlejningen, og han er enig med udlejer i lejens størrelse. Skattevæsenet vil ikke umiddelbart acceptere en lavere husleje. Det bemærkes, at al vedligeholdelse påhviler udlejer, og at det lille toiletrum er godkendt som badeværelse ifølge BBR. Det oplyses, at udlejer vil få et problem med skattevæsenet, hvis huslejen nedsættes.

Oplysninger i øvrigt:

Lejer har oplyst, at hun finder den aftalte leje rimelig, men at hun har valgt at klage over huslejen, da hun ikke finder det rimeligt, at boligsikringen beregnes ud fra en husleje, som er ca. 2000 kr. mindre end hvad lejer

reelt betaler.

Ankenævnets begrundelse og bemærkninger:

Ankenævnet har besigtiget lejemålet den 21. februar 2011. Ved besigtigelsen konstaterede ankenævnets medlemmer, at der var altan til lejemålet. Det blev oplyst, at denne var opsat efter lejemålets indgåelse, og at der ikke var aftalt eller varslet lejeforhøjelse for installationen.

Som sagen er forelagt har ankenævnet vedtaget, at fastsætte lejen eksklusiv den ny-opsatte altan.

Indledningsvis bemærkes, at det lægges til grund, at ejerlejligheden pr. 1. januar 1995 ikke var ejet af en ejer, der ejede flere end 6 lejligheder i ejendommen. Herefter er lejefastsættelsen omfattet af reglerne i boligreguleringslovens kapitel IV A om mindre ejendomme, jf. boligreguleringslovens § 4, stk. 5. Lejen fastsættes herefter efter kriterierne i boligreguleringslovens § 29 c.

På baggrund af indtrykkene fra besigtigelsen samt efter en drøftelse af sagen, finder ankenævnet, at en årlig leje på 72.000 kr. inklusive hensættelser på konto for indvendig vedligeholdelse, svarende til ca. 1.286 kr. pr. m², væsentligt overstiger den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af boligreguleringslovens kap. II – IV, og hvor lejen er reguleret efter boligreguleringslovens § 7 (omkostningsbestemt leje), jf. boligreguleringslovens § 29 c.

Ankenævnet kan tiltræde, at huslejenævnet har nedsat denne leje til 47.600 kr., svarende til 850 kr. pr. m² efter ovennævnte kriterier.

Det bemærkes, at ankenævnet ikke har anvendt konkrete sammenligningslejemål, men at medlemmerne har taget udgangspunkt i deres almindelige kendskab til det sædvanligt forekommende omkostningsbestemte niveau for tilsvarende ejendomme i området.

Depositum og forudbetalt leje er hver nedsat til et beløb, der svarer til tre måneders godkendt leje, jf. lejelovens § 34.

Lejer har indbragt sag om lejens størrelse for huslejenævnet inden ét år efter lejemålets begyndelse. Udlejer har derfor pligt til at tilbagebetale for meget betalt leje fra lejemålets begyndelse med tillæg af renter, jf. boligreguleringslovens § 17, stk. 2 og 3.

Klagevejledning:

I henhold til boligreguleringslovens § 44, stk. 6 kan ankenævnets afgørelse af hver af parterne indbringes for boligretten. Indbringelse må ske senest 4 uger efter, at underretning om ankenævnets afgørelse er meddelt parterne.

Såfremt afgørelsen indbringes for boligretten er det af væsentlig betydning for nævnets virksomhed, at parterne giver ankenævnet underretning herom samt om udfaldet af sagen.

Indbringelse for boligretten skal ske i overensstemmelse med retsplejelovens regler om udfærdigelse af stævning. Stævningen indleveres til: Københavns Byret, Domhuset, Nytorv, 1450 København K.

Ankenævnet kan ikke yde bistand til sagens indbringelse for boligretten, og henvendelser til ankenævnet herom afbryder ikke den nævnte frist på 4 uger. Ankenævnet skal ikke medindstævnes, da ankenævnet ikke er part i en eventuel retssag.